



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

NOTA TÉCNICA

ROTEIRO DE APRESENTAÇÃO – REURB - CAMBUÍ/MG

TODOS OS DOCUMENTOS DEVERÃO SER ANEXADOS EM ARQUIVOS DE FORMA DIGITAL EM CD/DVD OU SIMILAR

1) Requerimento dos Legitimados:

- Requerimento dos legitimados preenchido e assinado (modelo anexo)

2) Ficha de Cadastro dos Ocupantes:

- Cópia dos documentos pessoais dos requerentes (RG, CPF);
- Cópia da Certidão de Estado Civil ou Declaração de União Estável;
- Se casado ou união estável, documentos pessoais do cônjuge;
- Se viúvo, certidão de casamento e óbito;
- Se filhos, cópia do CPF e RG ou certidão de nascimento, comprovante de rendimentos;
- Comprovante de renda de todos da residência (ex.: holerites, caso não tenha, Declaração de Renda de Autônomo);
- Contas atuais de água, luz ou IPTU do imóvel a ser regularizado (se houver);
- Contato telefônico e Endereço de e-mail (se houver);
- Procuração por instrumento particular (se caso);
- Contrato ou escritura do imóvel a ser regularizado (preferencialmente), ou outro documento que comprove a posse;
- Contrato de compra e venda, Recibo, Carnê de IPTU, Conta de Energia, Conta de Água e Esgoto entre outros que comprovem a posse do imóvel por no mínimo 5 anos;
- No caso de Reurb-S Certidão de Propriedade (ou negativa) perante o Registro de Imóveis;
- Certidão de Inteiro Teor atualizada das áreas das matrículas envolvidas dentro do núcleo e confrontantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

3) Justificativa, um breve histórico e pedido de instauração do processo administrativo de REURB no perímetro do núcleo:

4) Foto aérea indicando o perímetro do núcleo objeto da regularização:



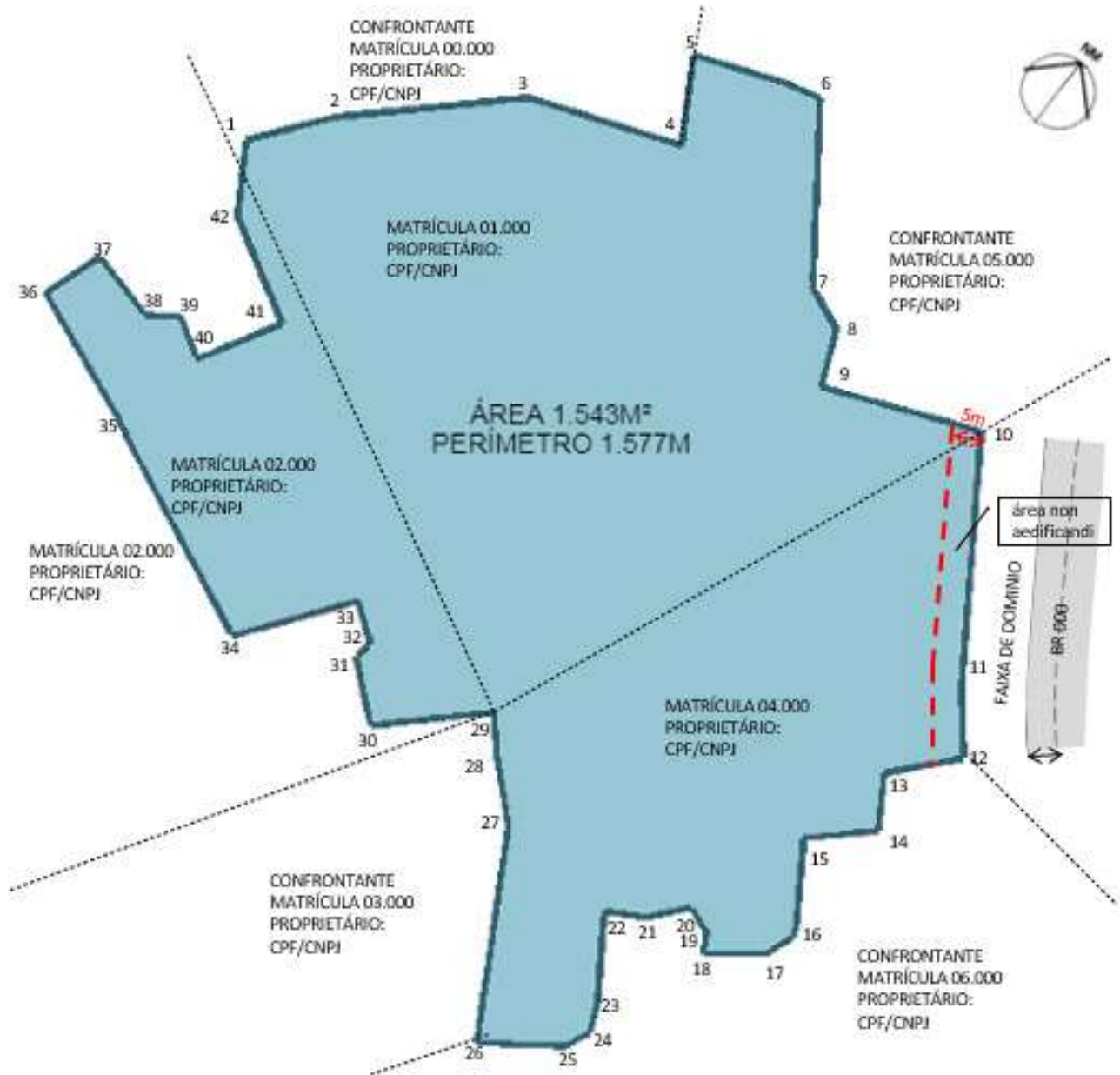


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

5) Planta do núcleo

- Planta com levantamento planialtimétrico em escala e legível, georreferenciado, do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, assim como com a indicação dos confrontantes





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

6) Memorial descritivo do núcleo

- Memorial descritivo do perímetro do núcleo urbano contendo no mínimo:

MEMORIAL DESCRITIVO	
Denominação:	Natureza da Área: Particular
Proprietário(a):	CPF/CNPJ:
Matrícula do imóvel:	Código INCRA/SNCR:
Município/UF:	
Responsável Técnico(a):	Conselho Profissional:
Formação:	Documento de RT
Número de inscrição municipal do RT:	Perímetro(m):
	Azimuthes: Azimuthes geodésicos
Sistema Geodésico:	
Área (sistema Geodésico Local)	

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VERTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

7) REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS – REURB

- Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Cambuí e/ou Senhor Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e Social, solicito a análise dos documentos apresentados e um parecer se no local é possível a instauração de um processo administrativo de REURB.

I- Identificação do Requerente

1. Identificação para pessoa física:

Nome Completo: _____

RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____

Estado Civil: _____ Nacionalidade: _____

Endereço completo: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

Tem posse ou propriedade de outro imóvel? () Sim () Não

2. Identificação para pessoa jurídica:

Dados da pessoa jurídica: _____

CNPJ: _____ Nome do representante _____

CPF: _____ Estado Civil: _____

Endereço da pessoa jurídica: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

Tem posse ou propriedade de outro imóvel? () Sim () Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

II- Dados do Núcleo

Endereço da unidade a ser regularizada: _____

Bairro: _____ Matrícula/transcrição: _____

Proprietário / Loteador irregular do bairro: _____

Data do surgimento do bairro: _____

1. O núcleo está localizado em área pública? () Sim () Não
2. Há unidades em área de APP ? () Sim () Não
3. Há unidades em área de risco? () Sim () Não
4. Há unidades em área de mananciais? () Sim () Não
5. Há unidades tombadas como patrimônio histórico e cultural? () Sim () Não
6. Há unidades que foram regularizadas por usucapião ou outra forma ? () Sim () Não. Informe as matrículas regularizadas? _____
7. Há unidades em área de risco? () Sim () Não
8. O núcleo é dotado de abastecimento de água potável coletivo? () Sim () Não
9. O núcleo é dotado de abastecimento de água potável individual? () Sim () Não
10. O núcleo é dotado de coleta de esgoto sanitário coletivo? () Sim () Não
11. O núcleo é dotado de coleta de esgoto sanitário individual? () Sim () Não
12. O núcleo é dotado de rede de energia elétrica domiciliar? () Sim () Não
13. O núcleo é dotado de rede de iluminação pública? () Sim () Não
14. O núcleo é dotado de sistema de drenagem? () Sim () Não
15. A maioria dos ocupantes do núcleo tem renda familiar bruta de até três salários mínimos? () Sim () Não
16. Há ações judiciais averbadas nas matrículas de origem? () Sim () Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

III-Pedidos

Diante do exposto, requerer:

- Instauração da Reurb, caso seja possível;
- Modalidade pretendida: () Reurb-S () Reurb-E

Nestes termos, solicita-se o deferimento.

Cambuí, MG ____ de _____ de ____.

Assinatura

Nome e CPF

OBS: Esse requerimento não garante aprovação, não garante a instauração do processo administrativo, não dispensa a aplicação de institutos ordinários de aquisição e alienação e não isenta o pagamento de ITBI.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

TODOS OS DOCUMENTOS DEVERÃO SER ANEXADOS EM ARQUIVOS DE FORMA DIGITAL EM CD/DVD OU SIMILAR

8) Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC)

Esta planta deverá representar a exata realidade consolidada do assentamento. Nela deverá constar todo o sistema viário, as quadras, os lotes, as construções, áreas de preservação ambiental e patrimônio histórico, faixas de domínios, divisas, cercas, curvas de nível, postes, árvores, redes de energia, fossas, poços, áreas públicas e etc.

Deverá ser apresentada em formato legível e nos padrões da ABNT, em escala 1:1000 ou 1:500, em formato impresso e em formato digital, contendo obrigatoriamente as seguintes informações:

- Planta com levantamento planialtimétrico em escala e legível, georreferenciado, do perímetro do núcleo
- Representar a realidade consolidada do assentamento
- Azimutes e distâncias: em todos os segmentos e indicação de sentido, deve-se indicar pontos e suas coordenadas bem como distância

Perímetro de regularização fundiária					
Segmentos	Azimute	Distância	Pontos	Coordenadas E	Coordenadas N

- Confrontantes: indicar os mesmos com as suas respectivas matrículas
- Identificação de quadras e lotes



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- Manchas de construção (demonstrando a ocupação do solo), sendo necessário levantamento das áreas construídas inclusive os pavimentos da edificação. Indicar as áreas construídas em tabela

Identificação de quadra e lote					
Quadra	Lote	Área total do lote	Área construída	Nº de Pavimentos	Testada

* Se o local possuir IPTU colocar o código do imóvel na planta ou completar na tabela.

- Grid (grade): deverá indicar as coordenadas UTM e respeitar a distância de 10 cm entre cada paralelo e meridiano e para tanto deverá ser observada a escala
- Indicação de Norte Magnético, Norte Verdadeiro
- Todos os desenhos das plantas deverão ser desenhados através de polilinhas contínuas formando uma área (polígono) fechada
- Tabela de ocupantes: deve indicar quadra, lote, nome do ocupante, RG, CPF e assinaturas

Tabela de ocupantes					
Quadra	Lote	Ocupante	RG	CPF	Assinatura

- Carimbo: conforme modelo da prefeitura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

9) Planta urbanística planialtimétrica, georreferenciada





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- Demonstrar o parcelamento da área (lotes), construções, sistema viário, áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado

- Indicar área e dimensão dos lotes resultantes
- Confrontantes: Matrículas ou transcrições das áreas confrontantes (fazer busca documental/registra no Cartório de Registro de Imóveis)
- Quadra: identificação da nomenclatura da quadra
- Lotes: identificação da nomenclatura da quadra, manchas das construções que representam a ocupação do solo, de cada lote e indicar na tabela específica
- Sistema viário: identificar nome dos sistemas viários, área, largura da caixa e indicação do passeio público
- Identificação de espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver
- Identificação de áreas já usucapidas, quando houver
- Pontos georreferenciados: indicação dos pontos do perímetro “PE” (ponto externo) e dos pontos internos dos lotes em regularização fundiária identificados como “PI”. Deve ser identificado apenas o ponto inicial da descrição de cada lote

Quando os pontos se coincidirem o ponto deve ser indicado como PEXX=PIYY

- Indicação das Áreas de Preservação Permanente (APP)
- Demonstrar todos equipamentos, quadras, lotes, construções, divisa, cercas, árvores ou manchas de mata(áreas verde), redes de energia, fossas, poços, rios, nascentes, e demais informações pertinentes
- Em escala e legível
- Curvas de nível: deverão ser representadas em base vetorial vetorizada (planialtimétrico) de metro em metro e com destaque de 5m em 5m
- Indicação das áreas “non aedificandi” no projeto, identificando os pontos georreferenciados com a sigla “PF” (Ponto de Faixa)
- Grid (grade): deverá indicar as coordenadas UTM e respeitar a distância de 10 cm entre cada paralelo e meridiano e para tanto deverá ser observada a escala



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- Tabela de Pontos Internos – indicando as coordenadas

Pontos Internos		
Pontos	Coordenadas E	Coordenadas N
PI01	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX
PI02	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX

-Tabela de Pontos de Faixa: tabela indicando as coordenadas dos pontos da Faixa (PF)

Pontos da Faixa "non aedificandi"		
Pontos	Coordenadas E	Coordenadas N
PF01	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX
PF02	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX

- Tabela de áreas dos lotes: tabela contendo informação da quadra, lote, área (m²) de cada lote, porcentagem e a soma das áreas (quando houver mais de uma quadra no projeto, separar as tabelas por quadra):

Área dos lotes			
Quadra	Lote	Área do lote	Porcentagem
A	01	X,XX m ²	50%
A	02	X,XX m ²	50%
Total		X,XX m ²	100%

- Tabela de áreas das quadras: tabela contendo informação de área (m²) de cada quadra e a soma total (caso se aplique):



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Pontos da Faixa "non aedificandi"		
Pontos	Coordenadas E	Coordenadas N
PF01	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX
PF02	XXX.XXX,XX	X.XXX.XXX,XX

- Tabela de áreas do sistema viário: tabela contendo informação de área (m²) de cada sistema viário e a soma total (caso se aplique):

Sistema Viário	
Descrição	Área
Rua A	X,XX m ²
Rua B	X,XX m ²
Total	X,XX m²

- Tabela de áreas de áreas públicas: tabela contendo informação de área (m²) de cada área pública e a soma total (caso se aplique):

Áreas Públicas	
Descrição	Área
Área Verde	X,XX m ²
Área Institucional	X,XX m ²
Total	X,XX m²

- Tabela de áreas totais: tabela síntese indicando as áreas (lotes, sistema viário, áreas públicas), porcentagem correspondente a cada uma delas e soma total (equivalente à área loteada):



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Tabela de áreas		
Descrição	Área	Porcentagem
Lotes	X,XX m ²	X,XX %
Sistema Viário	X,XX m ²	X,XX %
Área Verde	X,XX m ²	X,XX %
Área Institucional	X,XX m ²	X,XX %
Total	X,XX m²	100,00 %

- Carimbo: conforme modelo da prefeitura

10) Memoriais descritivos

Deverão ser entregues os memoriais descritivos do perímetro de cada lotes, sistema viário (caso se aplique), áreas públicas (caso se aplique), contendo a identificação da área, medidas perimetrais e confrontantes - indicar frente, fundo, lado direito e esquerdo (com o observador posicionado na frente da área), metragem total da área, inscrição cadastral e número oficial. Quando houver faixa “non aedificandi”, deverá ser indicado no projeto e no memorial de cada lote atingido.

Os lotes não edificados, as suas características, a área, as confrontações e medidas perimetrais, com coordenadas georreferenciadas (longitude, latitude e altitude), a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, bem como os lotes edificados, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações e medidas perimetrais, com coordenadas georreferenciadas (longitude, latitude e altitude), a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral.

11) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado e assinado, referentes aos documentos apresentados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

12) Estudo técnico para questões urbanísticas

- Estudo sobre o abastecimento de água potável, coletivo ou individual
- Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário
- Coleta de resíduos sólidos
- Rede de energia elétrica domiciliar
- Soluções de drenagem
- Outros equipamentos julgados necessários
- Estudos de adequação para as correções das desconformidades, da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura julgados necessários

13) Estudo técnico para questões de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso

14) Estudo técnico para situações de risco, quando for o caso

15) Estudo técnico para questões ambientais, quando for o caso

16) Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, quando for o caso

17) Termo de Compromisso a ser assinado pelos responsáveis públicos, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico, quando for o caso

18) Da indicação da forma de titulação

No PRF deve ser indicada a forma de titulação dos imóveis. As formas mais comuns são:

- a) Atribuição de lote em especialização de Fração ideal (art. 45 da Lei 13.465/17);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- b) Legitimação Fundiária (somente para pessoas que não possuam outro imóvel e só pode ser concedida 1X);
- c) Usucapião coletivo;
- d) Escrituras de compra e venda;
- e) Contratos de compromisso de compra e venda quitados.

Após a apresentação do PRF, e realizadas as análises técnicas e vistorias pelos Setores competentes do Município, será elaborado pelos setores uma Nota Técnica indicando a sua aprovação ou não. A Nota Técnica será encaminhada à Comissão que emitirá decisão de conclusão indicando ou não a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

OBS: Ficam dispensadas a apresentação dos itens 12, 13, 14, 15, 16 e 17 para os processos de regularização fundiária que se enquadrarem no Art. 69. da Lei Federal 13.465/17.

Karine Andrade

Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Social